

**Oggetto:** Procedura aperta per l'appalto dei lavori di REALIZZAZIONE DI UN ASILO NIDO A VILLAPIANA" nell'ambito della realizzazione degli obiettivi previsti dal PNRR, Missione 4 – Componente 1 – Investimento 1.1 - Cup: B95E22000060006 - Cig: 977111532E

**SUB-PROCEDIMENTO DI VERIFICA DELL'ANOMALIA DELL'OFFERTA RILEVATA AI SENSI DELL'ART. 97 C.3 DEL CODICE  
VERBALE n. 12 del 15.06.2023**

Premesso che:

- con determinazione a contrarre del Responsabile Unico del Procedimento del Comune di Villapiana n. 87/425 del 14.04.2023, è stata indetta la Procedura Aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 per l'affidamento dei lavori di REALIZZAZIONE DI UN ASILO NIDO A VILLAPIANA per un importo complessivo posto a base di gara pari a € 1.227.740,46 a cui aggiungere € 25.055,96 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- con Determinazione Dirigenziale n. 243 del 21.04.2023 è stato approvato il bando/disciplinare ed i relativi allegati;
- ai fini della procedura di gara, è stata utilizzata la piattaforma telematica di e-procurement denominata TRASPARE a disposizione della CUC tra i comuni di Nocera, Francavilla Marittima, Cerchiara di Calabria, Plataci, San Lorenzo Bellizzi, Rocca Imperiale e Villapiana per la gestione delle procedure di gara;
- entro il termine stabilito dal bando di gara per la presentazione delle offerte, risultavano caricate sul portale Traspare n. 7 offerte;
- con Determina del Responsabile della CUC n. 17/261 del 10.05.2023 è stata nominata la commissione giudicatrice composta da:
  - Ing. Attilio CAVALIERE Presidente;
  - Ing. Giovanni DRAMISINO Componente;
  - Ing. Massimo SCUDERI Componente;
- a seguito allo svolgimento delle operazioni di gara ed alle risultanze delle valutazioni operate dalla commissione giudicatrice è risultato quanto segue:

Concorrente	Punteggio			OFFERTA ANOMALA
	Offerta Tecnica	Offerta Economica	Totale	
CST Costruzioni di Daniele Di Puerto	72.94	20.0	92.94	SI
ARKIDEA S.R.L.	76.5	16.106	92.606	SI
Perciaccante Alfredo sas & C. di Perciaccante Giovan Battista	73.33	17.257	90.587	SI
EDILMASSARO SRL	72.96	16.815	89.775	SI
ITAL COSTRUZIONI S.N.C. DI TUFARO CARMINE E MURRO FRANCESCO 6 C.	72.77	16.781	89.551	SI
CONSORZIO STABILE RCR	72.53	16.711	89.241	SI
BRUZIA SRL	66.57	15.689	82.259	NO

- essendo risultate le offerte delle concorrenti prima classificata (CST Costruzioni di Daniele Di Puerto con un ribasso pari al 28.334%) e seconda classificata (ARKIDEA S.R.L. con un ribasso pari al 3.25%), potenzialmente "anomale" in quanto sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, sono pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti


 Pag. 1 a 17
 

massimi previsti dal disciplinare di gara, il RUP ha proceduto, ai sensi dell'art. 97 commi 4, 5 e 6 del D. Lgs. n. 50/2016, a richiedere alle predette imprese di presentare, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta medesima, spiegazioni sull'offerta tecnica e sul prezzo proposto, fornendo gli elementi e la documentazione necessari a verificare che l'impresa sia in condizione di eseguire i lavori offerti nel rispetto degli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali;

- la richiesta è stata inoltrata non solo alla concorrente che ha presentato la prima migliore offerta potenzialmente anomala ma anche, contestualmente, alla seconda classificata per evitare il decorso di un nuovo termine qualora la prima classificata non fosse in grado di giustificare la propria offerta;
- le richieste di spiegazioni, al fine della verifica dell'anomalia, sono state inviate tramite pec in data 25.05.2023 (Prot. n. 0011292 alla concorrente prima classificata e prot. n. 0011293 alla seconda classificata);
- pertanto, il termine è scaduto il 09/06/2023;
- la CST Costruzioni di Daniele Di Puerto ha trasmesso le richieste spiegazioni in data 09/06/2023 ore 21:19:58 (protocollo dell'Ente n. 12449 del 12/06/2023) mentre la ARKIDEA S.R.L. le ha trasmesse in data 08/06/2023, (protocollo dell'Ente n. prot. 12201 del 08/06/2023);
- per l'espletamento del suddetto SUB-PROCEDIMENTO DI VERIFICA DELL'ANOMALIA DELL'OFFERTA RILEVATA AI SENSI DELL'ART. 97 C.3 DEL CODICE, da svolgersi in contraddittorio con l'offerente interessato, il sottoscritto RUP ha deciso di avvalersi del supporto della Commissione giudicatrice nominata con Determina del Responsabile della CUC n. 17/261 del 10.05.2023, così come da buona prassi per le procedure di aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa quale quella cui si riferisce il sub-procedimento di cui al presente verbale;

#### **Considerazioni preliminari: riferimenti normativi e principi applicabili**

Ai sensi dell'art. 97, comma 3 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (d'ora in poi Codice), quando, come nel caso di specie, il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, l'offerta deve considerarsi anormalmente bassa, ovvero sospetta di inaffidabilità/insostenibilità e a rischio di incongruità, qualora presenti "sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, entrambi pari o superiori al quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal bando di gara";

Come specificato dalla Linea Guida dell'ANAC n.3/2016, da ultimo aggiornata con Deliberazione ANAC 1007/2017, la verifica di congruità dell'offerta, in coerenza con l'art.31 c.3 del Codice, compete al RUP, che in caso di aggiudicazioni secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa può provvedervi con l'eventuale supporto della nominata commissione esaminatrice.

L'art. 97 comma 4 del Codice dispone che ai fini della verifica possono prendersi in considerazione le giustificazioni che riguardano:

- a. l'economia del processo di fabbricazione dei prodotti, dei servizi prestati o del metodo di costruzione;*
- b. le soluzioni tecniche prescelte o le condizioni eccezionalmente favorevoli di cui dispone l'offerente per fornire i prodotti, per prestare i servizi o per eseguire i lavori;*
- c. l'originalità dei lavori, delle forniture o dei servizi proposti dall'offerente.*

Ai sensi dell'art. 97 comma 6 del Codice non sono in ogni caso ammesse giustificazioni in relazione a trattamenti salariali minimi inderogabili stabiliti dalla legge o da fonti autorizzate dalla legge, né giustificazioni in relazione agli oneri di sicurezza di cui al piano di sicurezza e coordinamento previsto dall'articolo 100 del D.lgs 9 aprile 2008, n. 81.

L'anomalia può anche riguardare il margine di utile, qualora i costi esposti e l'incidenza delle spese generali non consentano un minimo apprezzabile utile d'impresa.

La verifica di congruità è una verifica complessiva e quindi non deve limitarsi alle voci di costo più significative o concentrarsi su singole voci di costo, ma piuttosto considerare la loro incidenza sull'offerta complessiva e in ogni caso tener presenti tutti gli elementi giustificativi forniti dal concorrente. Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale infatti il giudizio sul carattere anomalo o meno delle offerte non mira a ricercare inesattezze in ogni singolo elemento costitutivo, ma a valutare se l'offerta nel suo complesso sia seria ed attendibile e trovi rispondenza nella realtà di mercato e nel contesto organizzativo aziendale. Può dunque ritenersi anomala un'offerta solo quando il giudizio negativo sul piano dell'attendibilità riguardi

 Pag. 2 a 17

voci che, per rilevanza ed incidenza complessiva rendano l'intera operazione economica non plausibile e, pertanto, non suscettibile di accettazione da parte della Stazione Appaltante (ex pluribus, Consiglio di Stato Sez. V, 11/03/2010 n. 1414; sez. VI 24/08/2011 n.4801, sez. IV 4/05/2012 n.2566);

È altresì ormai consolidato in giurisprudenza, che in sede di verifica dell'anomalia dell'offerta, relativamente al costo del personale, non va considerato il costo "teorico", ma il costo "reale", ossia, non quello risultante assumendo a base di calcolo il costo tabellare medio (come tale comprensivo anche delle ore medie annue non lavorate), ma invece il costo delle ore lavorate effettive. (Consiglio di Stato sez. V, 12/06/2017, n. 2815; Consiglio di Stato sez. III, 02/03/2017, n. 974; Cons. Stato, III, 2 marzo 2015, n. 1020, 13 dicembre 2013, n. 5984).

Secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza, benché i valori del costo del lavoro risultanti dalle tabelle ministeriali possano costituire un parametro di valutazione della congruità dell'offerta, l'eventuale scostamento delle voci di costo da quelle riassunte nelle tabelle ministeriali non legittima di per sé un giudizio di anomalia o di incongruità, occorrendo, perché possa dubitarsi della congruità dell'offerta che la discordanza sia considerevole e palesemente ingiustificata (Consiglio di Stato sez. V, 26/11/2018, n. 6689, sez. III, 18/09/2018, n. 5444 ; sez. V, 07/05/2018, n. 2691; Sezione V n. 1465 del 30 marzo 2017; Consiglio di Stato, sez. III, 13/03/2018, n. 1609).

Secondo quanto disposto dall'art. 97 c.5 del Codice, la stazione appaltante (e per essa il RUP), fermi restando il rispetto dei minimi salariali, la congruità degli oneri per la sicurezza afferenti all'impresa e l'osservanza degli obblighi di cui agli artt. 105 e 30 c.3 dello stesso Codice, esclude l'offerta apparentemente anomala solo se le spiegazioni acquisite in contraddittorio con l'offerente non giustificano il basso livello dei prezzi e dei costi proposti.

Tutto ciò premesso e considerato il giorno 15 giugno 2023, alle ore 17:10, il RUP geom. Domenico Armentano in seduta riservata, nell'Ufficio Tecnico Comunale sito al piano primo della Casa Comunale di Via Campo della Libertà, n.1, coadiuvato dalla commissione giudicatrice, procede all'esame delle spiegazioni prodotte dalla CST Costruzioni di Daniele Di Puerto che ha presentato la prima migliore offerta potenzialmente anomala e che consistono nei seguenti file:

- ✓ Giustifica villapiana\_1\_50.pdf.p7m
- ✓ Giustifica villapiana\_51\_100.pdf.p7m
- ✓ Giustifica villapiana\_101\_150.pdf.p7m
- ✓ PREVENTIVI.pdf.p7m
- ✓ Relazione GIUSTIFICA Villapiana.pdf.p7m
- ✓ TABELLA COMPLESSIVA GIUSTIFICA PREZZI.pdf.p7m

Le valutazioni condotte dal RUP con l'ausilio della commissione hanno lo scopo di verificare la congruità delle condizioni dichiarate in sede di offerta tecnico/economica.

A seguire si elencano gli elementi valutati e i contenuti emersi:

**1) Economia del processo di fabbricazione dei prodotti, dei servizi prestati o del metodo di costruzione**

A) *Analisi dei prezzi, recante l'incidenza del costo della manodopera con il riferimento ai contratti di lavoro applicati ed alle tabelle salariali di riferimento nonché dell'attrezzatura da utilizzare ai fini dell'esecuzione dell'appalto;*

L'offerente ha provveduto a giustificare il 100% dei prezzi riportando le analisi prezzi delle lavorazioni comprensive di migliorie. Una tabella riassuntiva paragona i costi di progetto e costi da offerta (questi con evidenza della manodopera, dei materiali e dei noli, delle spese generali e dell'utile di impresa).

Nella RELAZIONE ANALITICA GIUSTIFICA OFFERTA E MANODOPERA l'O.E. ha riportato in forma di tabella riepilogativa il resoconto e la ripartizione dei singoli elementi di costo con indicate le voci relative alla manodopera, ai noli e materiali, le spese generali e utili di impresa. Si riporta copia dello specchio prodotto dall'Operatore Economico

Manodopera	Materiali e noli	Spese Generali (14%)	Utili (10%)	Offerta Finale
€ 268.968,80	€ 568.967,84	€ 124.855,88	€ 96.366,96	€ 1.059.159,47

Dalla tabella di cui sopra emerge che la realizzazione degli interventi in progetto, con l'aggiunta delle migliorie tecniche offerte dalla CST Costruzioni di Daniele Di Puerto, conduce ad un importo pari € **1.059.159,47** (oltre costi della sicurezza non soggetti a ribasso e pari a € 25.055,96) che dovrebbe trovare riscontro con l'importo di aggiudicazione/contrattuale ottenibile applicando la percentuale di ribasso offerto all'importo posto a base di gara e assoggettabile a ribasso.

Per come riportato nel verbale di gara n. 11 del 25.05.2023, in virtù del ribasso del 28.334% offerto dalla CST Costruzioni di Daniele Di Puerto sull'importo soggetto a ribasso di € 1.227.740,46 (importo di gara al netto degli oneri della sicurezza non assoggettabili a ribasso) l'importo di aggiudicazione/contrattuale ammonterebbe a € **879.872,48** (cui vanno aggiunti € 25.055,96 quali costi di sicurezza non soggetti a ribasso).

Da quanto sopra riportato emerge chiaramente come **l'importo di aggiudicazione pari a € 879.872,48 non copre il costo dell'intervento compreso di migliorie per come determinato dall'O.E. CST Costruzioni di Daniele Di Puerto pari a € 1.059.159,47** (importi al netto dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso), rilevando l'impossibilità per l'impresa di realizzare l'intera opera sulla base dell'importo di aggiudicazione.

Inoltre si osserva che la differenza economica tra € 1.059.159,47 e € 879.872,48, pari a € **179.286,99** non trova neppure copertura nell'utile di impresa pari a € **96.366,96** (calcolato come 10% del costo della manodopera sommato al costo dei materiali e dei noli e sommato alle spese generali).

Ulteriore considerazione risiede nel fatto che, per come anche dichiarato dall'O.E. nella "RELAZIONE ANALITICA GIUSTIFICA OFFERTA E MANODOPERA", l'importo da considerare quale utile dell'impresa deve essere depurato della percentuale da riconoscere all'impresa ausiliaria, che come da contratto di avvalimento allegato all'offerta è pari al 3% dell'importo contrattuale.

In ultimo si rileva che:

- la media dell'offerta economica degli agli 6 operatori economici partecipanti alla gara d'appalto per i lavori di REALIZZAZIONE DI UN ASILO NIDO A VILLAPIANA si attesta sul valore **4,471667%** (con valore minimo 2,5% e valore massimo 6,48%) significativamente distante dal ribasso offerto dalla CST Costruzioni di Daniele Di Puerto pari a **28.334%**;

    
Pag. 4 a 17

- la media dell'offerta tecnica (computo metrico estimativo con miglorie – computo metrico estimativo di progetto) degli altri 6 operatori economici partecipanti alla gara d'appalto per i lavori di REALIZZAZIONE DI UN ASILO NIDO A VILLAPIANA si attesta sul valore di **158.948,58 €** (con valore minimo 80.641,73 € e valore massimo 245.453,40 €). L'offerta tecnica della CST Costruzioni di Daniele Di Puerto è pari a **188.216,16 €** ma inferiore al valore massimo offerto.

Le considerazioni di cui sopra evidenziano una palese incongruenza fra il costo di realizzo e l'importo di aggiudicazione, con il primo molto superiore al secondo. Le spiegazioni presentate a corredo dell'offerta della CST Costruzioni di Daniele Di Puerto sono tali da far ritenere l'offerta non congrua in quanto l'offerta nel suo complesso non appare seria ed attendibile.

Visto quanto sopra il sottoscritto RUP ed i componenti di commissione si dispensano dal controllo di quanto indicato come costi di Manodopera e Materiali e noli in considerazione delle analisi prezzo e dei preventivi di supporto allegati dall'O.E..

Di seguito vengono comunque riportati dei dati e delle considerazioni in termini di Costo mano D'opera, Noli e Trasporti e Materiali

#### **Costo mano D'opera**

Riguardo il costo della mano d'opera sono state applicate per la formulazione dei prezzi le seguenti tariffe:

Terna

Operaio comune 24,13 €/h

Operaio qualificato 26,86 €/h

Operaio specializzato 28,96 €/h

la "terna" di tariffe risponde alla mano d'opera tabellata dal LISTINO REGIONE CALABRIA 2022 - OPERE CIVILI approvato con D.G.R. n.344 del 25/07/2022

#### **Noli e Trasporti**

Dall'esame della relazione dell'operatore economico risulta che *"il costo orario di ogni singolo mezzo meccanico è stato determinato per i mezzi non in disponibilità della scrivente, alcuni dei quali già completamente ammortizzati, a prezzi di noleggio di fornitori abituali e altamente specializzati in grado di garantire anche produttività maggiori rispetto a quelle previste da progetto"*.

Non è stato fornito, in allegato alla "RELAZIONE ANALITICA GIUSTIFICA OFFERTA E MANODOPERA", l'elenco delle attrezzature di proprietà con indicazione della matricola, della frequenza e periodicità di controllo.

#### **Materiali**

Per il costo dei materiali inseriti nella formulazione dall'analisi a giustificazione del prezzo, l'O.E. ha prodotto offerte di dettaglio, a tal riguardo, considerato quanto emerso in ragione dell'importo di

aggiudicazione/contratto e dell'importo offerto per la realizzazione delle opere in progetto con l'aggiunta delle migliori offerte, si ribadisce quanto già sopra riportato, ovvero che il sottoscritto RUP ed i componenti di commissione si dispensano dal controllo di quanto indicato come costi di Manodopera e Materiali e noli in considerazione delle analisi prezzo e dei preventivi di supporto allegati dall'O.E..

*B) Importo dei lavori eventualmente sub-appaltati*

Nella "RELAZIONE ANALITICA GIUSTIFICA OFFERTA E MANODOPERA" non vengono espresse in forma esplicita attività da realizzare con la modalità del sub-appalto.

*C) Spese generali*

Nel file "tabella complessiva giustifica prezzi" è fornito il valore delle spese generali pari a 124 855,88 €. Nel documento "RELAZIONE ANALITICA GIUSTIFICA OFFERTA E MANODOPERA" l'azienda riporta che *"Nella redazione della stima delle spese generali, la scrivente impresa ha in ogni caso tenuto conto del contesto dell'opera da realizzarsi, degli oneri particolari che la realizzazione dell'opera impone in termini di complessità di gestione, rilevabili dagli atti di gara:*

*· Spese, imposte e tasse*

*In tale capitolo di spesa sono state considerate le seguenti voci:*

- *Stipula del contratto;*
- *Diritti di segreteria;*
- *Bolli;*
- *costi gestione rapporti con impresa ausiliaria.*

*· Assicurazioni e fidejussioni*

*In tale capitolo di spesa sono state considerate le seguenti voci:*

- *Polizza definitiva;*
- *Polizza C.A.R. – R.T.C.;*
- *Polizza indennitaria decennale e R.C.T. decennale;*
- *Cauzione rata finale.*

*· Impianto di cantiere*

*La definizione dei costi dell'impianto di cantiere ha presupposto una attenta lettura di quanto previsto negli atti progettuali, nonché di un attento ed accurato sopralluogo finalizzato alla determinazione delle strutture necessarie.*

*Nello specifico è stato considerato:*

- *Opere di accantieramento;*
- *Trasferimento attrezzature da altri cantieri;*
- *Smobilizzo area di cantiere.*
- *Redazione piano di lavoro*

The bottom right corner of the page contains several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp containing the text "Pag. 6 a 17".

Essendo tali oneri in parte previsti dalla stima analitica dei costi della sicurezza, allegati al progetto, la scrivente evidenzia a codesta spettabile stazione appaltante che l'importo dei maggiori costi della sicurezza sono stati detratti dal prezzo offerto e sono stati considerati come ulteriori costi a carico delle imprese, senza applicazione di ribasso.

· Spese gestione di cantiere

In tale capitolo di spesa sono stati considerati:

- Spese relative agli allacciamenti/contratti utenze di cantiere;
- Consumi di energia elettrica, acqua, telefonia;
- Direttore di cantiere;
- Spese per il plottaggio e la riproduzione degli elaborati.

· Prove e saggi sui materiali, prove sulle strutture e sulle opere

Per tale capitolo di spesa è stata considerata la seguente voce:

- Prove sui materiali previste nel Capitolato Speciale d'Appalto.
- Collaudo

In tale capitolo di spesa sono state considerate:

- Le spese per assistenza alle operazioni di collaudo compreso le forniture occorrenti.
- Costi di sede

Tale capitolo di spesa ricomprende:

- I costi per la sede aziendale e la gestione amministrativa dell'appalto.
- Costi aziendali per la sicurezza

Tale capitolo di spesa ricomprende:

- I costi per la formazione e l'informazione del personale, oltre a incidenza sulla gestione aziendale generale della sicurezza.

Quanto esposto, in tutti i precedenti punti, unitamente a considerazioni di carattere economico e di gestione aziendale, rende possibile contenere i costi per spese generali entro il limite del 14,00%".

Da conteggi eseguiti sulla base della tabella fornita dall'O.E. e sotto riportata

Manodopera	Materiali e noli	Spese Generali (14%)	Utili (10%)	Offerta Finale
€ 268.968,80	€ 568.967,84	€ 124.855,88	€ 96.366,96	€ 1.059.159,47

Si ha che il costo della manodopera + materiali e noli ammonta a € 837.936,64, pertanto spese generali pari a € 124.855,88 incidono nella misura del 14,9 % e non del 14,0%. Il valore del 14,9 % è altresì più allineato con il valore del 15% riportato quale percentuale di spese generali nelle singole analisi prezzi fornite dall'O.E.

In linea generale si rileva che l'aliquota del 14/15 % utilizzata dall'operatore per le spese generali risulta in linea con gli standard economici di mercato (spese generali = 15% - Prezzario Regione Calabria 2022).

*D) Utile d'impresa;*

Si rimanda a quanto esposto alla lettera a) del punto 1. evidenziando che l'anomalia può anche riguardare il margine di utile, qualora i costi esposti e l'incidenza delle spese generali non consentano un minimo apprezzabile margine di utile di impresa.

*E) Indicazione Analitica degli Oneri della Sicurezza già dichiarati in sede di offerta*

Nella dichiarazione di offerta economica contenuta nella busta C presentata dalla ditta CST Costruzioni di Daniele Di Puerto vengono dichiarati costi in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro per 18.900,00 €.

Nel documento "RELAZIONE ANALITICA GIUSTIFICA OFFERTA E MANODOPERA" non è stata fornita alcuna giustificazione circa l'importo dei costi della sicurezza aziendale indicati in 18.900,00 €.

Per verificare la congruità degli oneri sicurezza aziendale dichiarati, è stata effettuata una valutazione tramite la metodologia ITACA (Istituto per l'Innovazione e la Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale).

Di seguito la formula adottata:

$$OAP = (OTSA) \times (IOSA)$$

Dove:

OAP: Oneri Aziendali Presunti

OTSA: Incidenza Oneri totali della sicurezza aziendale storici presunti

IOSA: Importo offerto specifico appalto

ISO: Importo sicurezza offerto

La formula proposta presuppone una stima convenzionale degli OTSA da parte della stazione appaltante variabile tra il 3% e il 5% delle spese generali sostenute dall'operatore economico, queste ultime valutate pari ad una percentuale variabile tra il 13% e il 17% ai sensi dell'art. 32 c.2 del D.P.R. 207/2010.

$$OTSA = 3\%+5\% \text{ del } (13\%+17\%)$$

Da tale verifica emerge che l'importo degli oneri di sicurezza aziendale offerto dall'operatore risulta superiore agli oneri aziendali presunti e determinati attraverso la suddetta metodologia, pertanto si attesta ragionevolmente la congruità degli oneri indicati rispetto all'offerta.



## VERIFICA CONGRUITA' ONERI SICUREZZA AZIENDALE - ITACA

OAP = (OT SA) x (IOSA)					
VALORI OT SA					
	13%	14%	15%	16%	17%
3%	0,0039	0,0042	0,0045	0,0048	0,0051
4%	0,0052	0,0056	0,006	0,0064	0,0068
5%	0,0065	0,007	0,0075	0,008	0,0085
IOSA				€	904.928,44
VALORI OAP					
€	3.529,22	€	3.800,70	€	4.072,18
€	4.343,66	€	4.615,14	€	4.705,63
€	5.067,60	€	5.429,57	€	5.791,54
€	6.153,51	€	6.786,96	€	7.239,43
€	7.691,89				
<b>Costi Sicurezza Aziendale Dichiarati</b>				<b>€</b>	<b>18.900,00</b>

**2) Le soluzioni tecniche prescelte o le condizioni eccezionalmente favorevoli di cui dispone l'offerente per fornire i prodotti, per prestare i servizi o per eseguire i lavori**

Dalla lettura della relazione giustificativa emerge quanto segue:

A) Per quanto concerne eventuali condizioni particolarmente favorevoli, oltre alla conoscenza approfondita del territorio ed in particolare delle aree limitrofe, la scrivente può vantare la possibilità di contatti diretti con fornitori operanti nell'area e, soprattutto, di possedere dati già negoziati grazie a pregressi accordi telefonici e/o contratti di fornitura precedentemente accordati.

B) L'impresa ha la possibilità di utilizzare, se più conveniente rispetto al nolo a freddo, posto alla base delle valutazioni, autocarri, macchine operatrici e attrezzature di cantiere, di proprietà, in perfetta efficienza e rispondenti alle normative vigenti nonché agli attuali standards qualitativi e quantitativi di produzione; detti mezzi sono disponibili in quanto utilizzati in cantieri ultimati o in corso di ultimazione.

C) La possibilità di trasferire tutti gli autocarri, macchine operatrici, attrezzature ed i baraccamenti dei cantieri ultimati o in fase di ultimazione direttamente a quello di lavoro, con utilizzo di personale tecnico che negli stessi è impegnato e con mezzi di trasporto di proprietà completamente ammortizzati.

**Il RUP e la commissione rilevano che non è stato fornito, in allegato alla "RELAZIONE ANALITICA GIUSTIFICA OFFERTA E MANODOPERA", l'elenco delle attrezzature di proprietà con indicazione della matricola, della frequenza e periodicità di controllo e con l'evidenza della quota di avvenuto ammortamento.**





### 3) L'originalità dei lavori, delle forniture o dei servizi prestati o del metodo di costruzione.

Dalla lettura della relazione giustificativa emerge quanto segue:

A) *Le soluzioni tecniche adottate sono conformi alle prescrizioni del Capitolato Speciale d'Appalto.*

B) *Ove possibile vengono adottati particolari accorgimenti tecnici tali da consentire, sempre nel rispetto delle prescrizioni del Capitolato Speciale d'Appalto, una più agevole ed economica esecuzione da parte della scrivente studiando opportune fasi di lavoro.*

*Pertanto tale scelta ha consentito di trasformare tale riduzione in un conseguente incremento del ribasso da applicare.*

C) *Tutte le lavorazioni previste verranno programmate ed eseguite sempre nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza, in modo tale da ridurre al minimo i rischi per i lavoratori.*

D) *In relazione alle singole voci di prezzo ed in ordine alle soluzioni tecniche adottate si rappresenta quanto segue: l'efficienza delle macchine operatrici, il personale sia tecnico che operativo altamente specializzato ed i materiali di prima scelta si fondono in sinergia tra di loro e danno vita ad esecuzioni di qualità ovvero realizzazione di un prodotto finito altamente godibile nel corso degli anni futuri, soddisfacendo concretamente l'Ente e gli utilizzatori finali dell'opera.*

E) *Sarà garantito il pieno rispetto delle indicazioni di base fornite nel progetto e si definiranno, in maniera accurata, metodi e sistemi di esecuzione ed organizzazione in fase esecutiva.*

**Non sono stati riportati in merito espliciti riferimenti inerenti l'originalità dei lavori, delle forniture o dei servizi prestati o del metodo di costruzione, tali da determinare economie nel processo produttivo.**

Al termine dell'esame il RUP esprime il seguente giudizio.

**Le spiegazioni presentate a corredo dell'offerta della CST Costruzioni di Daniele Di Puerto sono tali da far ritenere l'offerta non congrua, per insufficienza delle giustificazioni fornite e inadeguatezza complessiva dell'offerta.**

Poiché l'offerta non è congrua, è necessario procedere alla verifica dell'anomalia della ARKIDEA S.R.L. Il RUP, sempre con l'ausilio dei componenti della commissione giudicatrice, procede con l'esame delle spiegazioni prodotte dalla ARKIDEA S.R.L. che ha presentato la seconda migliore offerta potenzialmente anomala e che consistono nei seguenti file:

- ✓ COMPUTO METRICO OFFERTA.pdf.p7m
- ✓ ELENCO PREZZI.pdf.p7m
- ✓ GIUSTIFICAZIONE PREZZI.pdf.p7m
- ✓ INCIDENZA MANODOPERA.pdf.p7m
- ✓ Nota di trasmissione.pdf.p7m
- ✓ Offerte fornitura materiali migliorie.pdf.p7m
- ✓ Relazione Giustifica prezzi -.pdf.p7m

Le valutazioni condotte dal RUP con l'ausilio della commissione hanno lo scopo di verificare la congruità delle condizioni dichiarate in sede di offerta tecnico/economica.



A seguire si elencano gli elementi valutati e i contenuti emersi:

**1) Economia del processo di fabbricazione dei prodotti, dei servizi prestati o del metodo di costruzione**

A) *Analisi dei prezzi, recante l'incidenza del costo della manodopera con il riferimento ai contratti di lavoro applicati ed alle tabelle salariali di riferimento nonché dell'attrezzatura da utilizzare ai fini dell'esecuzione dell'appalto;*

L'offerente ha provveduto a giustificare il 100% dei prezzi riportando le analisi prezzi delle lavorazioni comprensive di migliorie.

Nella RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DEL PREZZO OFFERTO l'O.E. evidenzia che *"Il ribasso percentuale reale da giustificare derivante dal ribasso offerto e dall'incidenza delle migliorie offerte è pari a:  $(1.308.382,19 - 1.187.838,90) / 1.227.740,46 = 9,81 \%$ , detta percentuale di ribasso è ampiamente giustificata dalla riduzione delle spese generali complessive stimate pari al 7,60 % e comunque un importo ragguardevole per l'appalto in parola pari ad Euro 90.275,75, un utile di impresa per come stimato nelle analisi pari al 6,15 % e pertanto pari a Euro 73.052,09, detto importo, derivante dalle analisi, è inferiore all'importo previsto come utile reale maggiore per le considerazioni sopra riportate".*

Da quanto sopra emerge che la realizzazione degli interventi in progetto, con l'aggiunta delle migliorie tecniche offerte dalla ARKIDEA S.R.L., trova giustificazione nella riduzione delle spese generali e nella riduzione dell'utile di impresa.

Il 7,60 % di spese generali, riportato nelle analisi prezzo, non è stato analiticamente sviluppato e pertanto, al fine di permettere a questo ufficio la dovuta analisi di compatibilità di spese generali al 7,60 %, con nota Prot. n. 0012696 del 14.06.2023 sono stati richiesti all'ARKIDEA S.R.L. *"[...] giustificative analitiche a supporto della dichiarata percentuale del 7,60 % [...]"*.

Per le valutazioni sulle spese generali e sull'utile di impresa si rimanda al seguito del presente verbale.

**Costo mano D'opera**

Riguardo il costo della mano d'opera sono state applicate per la formulazione dei prezzi le seguenti tariffe:

Terna

Operaio comune 24,13 €/h

Operaio qualificato 26,86 €/h

Operaio specializzato 28,96 €/h

la "terna" di tariffe risponde alla mano d'opera tabellata dal LISTINO REGIONE CALABRIA 2022 - OPERE CIVILI approvato con D.G.R. n.344 del 25/07/2022

Nella relazione di giustificazione l'O.E. dichiara "i costi orari della manodopera riportati nelle analisi, sono quelli del prezzario regionale 2022 senza alcun ribasso e che questa impresa applica ai propri dipendenti il contratto collettivo del settore edile, codice CNEL F018 per entrambe le imprese facenti parte dell'ATI";

### **Noli e Trasporti**

Dall'esame della relazione dell'operatore economico risulta che "i noli e trasporti indicati nelle analisi di prezzo allegate non sono stati variati rispetto a quelli indicati nel Prezzario Regionale 2022, ma questa impresa prevede un costo notevolmente inferiore, essendo le macchine ed attrezzature necessarie per l'esecuzione dei lavori di proprietà diretta della società ARKIDEA s.r.l. E NACCARATO SAS e/o dalle altre imprese di riferimento amministrate dall'Arch. Rosario Buontempo, in questo caso, queste ultime, accetteranno un prezzo calmierato rispetto ai prezzi di mercato".

### **Materiali**

Per il costo dei materiali inseriti nella formulazione dall'analisi a giustificazione del prezzo, l'O.E. ha prodotto offerte di dettaglio o fatto riferimento ai prezzi indicati nel Prezzario Regionale 2022.

### *B) Importo dei lavori eventualmente sub-appaltati*

Nella "RELAZIONE GIUSTIFICA DEL PREZZO OFFERTI" viene dichiarato che "i subappaltatori che verranno impiegati nell'esecuzione dei lavori, collaborano abitualmente con questa impresa, ed hanno sedi, laboratori e depositi, nel Comune di Villapiana"

### *C) Spese generali*

Nel RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DEL PREZZO OFFERTO e nelle analisi prezzo è fornito l'incidenza del valore delle spese generali pari a 7,60%.

L'O.E. dichiara che spese generali pari a 7,60% seppur inferiori al valore desumibile dal Prezzario Regione Calabria 2022 sono ampiamente compatibili con i costi realmente sostenuti da questa impresa per lavori similari per lavori similari negli anni precedenti.

Il 7,60% di spese generali, riportato nelle analisi prezzo, non è stato analiticamente sviluppato e pertanto, al fine di permettere a questo ufficio la dovuta analisi di compatibilità di spese generali al 7,60%, con nota Prot. n. 0012696 del 14.06.2023 sono stati richiesti all'ARKIDEA S.R.L. "[...] giustificazioni analitiche a supporto della dichiarata percentuale del 7,60 % [...]".

Entro il termine fissato, ovvero entro le ore 17.00 del 15.06.2023, l'O.E. ha presentato l'integrazione richiesta mediante la nota acquisita al protocollo dell'Ente con n. 12814 del 15-06-2023, ovvero ha trasmesso i seguenti file:



- ✓ Nota di trasmissione 15-06-2023.pdf.p7m
- ✓ quadro riassuntivo spese generali.pdf.p7m

Quanto trasmesso dall'O.E. evidenzia i singoli costi costituenti le spese generali, quantificate nell'importo complessivo di 90.230,00 €, pari al 7,6% dell'importo offerto.

Il RUP coadiuvato dalla commissione ravvisa che l'applicazione della percentuale del 7,6% di s.g. in tutte le analisi prezzo fornite dal O.E. conduce ad un importo complessivo di s.g. pari a 79.038,53 €. Tenuto conto di quanto riportato al paragrafo "economia del processo di fabbricazione dei prodotti, dei servizi prestati o del metodo di costruzione" della relazione giustificativa, ovvero "*il raggruppamento delle attività: direzionali ed operative, nello stesso comune consente una più efficace organizzazione del lavoro, e determina un notevole abbattimento dei costi delle spese generali, nell'economia dell'intero processo produttivo*", considerato inoltre che la differenza di 11.191,47 € trova copertura nell'utile di impresa, si ritiene l'indicazione delle spese generali giustificata.

*D) Utile d'impresa;*

Nella "RELAZIONE GIUSTIFICA DEL PREZZO OFFERTI" viene dichiarato che "*con particolare riferimento alla percentuale – assunta nelle analisi di prezzo proposte da questa impresa, nella misura del 6,15%, per l'appalto da affidare, che, invero, appare inferiore a quella desumibile dal Prezzario Regione Calabria 2022 ma adeguata al tipo di lavoro da realizzare, ai vantaggi indiretti che l'appalto può procurare in termini di prestigio, di entità del fatturato e di prequalificazione per i successivi appalti. E' necessario evidenziare inoltre - com'è ovvio che sia- che gli utili reali non sono costanti, ma variano per ciascuna categoria di lavorazione, con oscillazioni notevoli, in funzione dell'incidenza dei materiali all'interno dell'analisi del prezzo, in quanto i costi stimati da questa impresa per l'acquisto dei materiali necessari alla realizzazione dell'appalto sono inferiori a quelli riportati nelle analisi prezzi regionali, che sono rimasti inalterati, queste ulteriori economie aumentano l'utile rispetto a quello previsto nelle analisi prezzo allegate*".

Il Rup rileva come l'anomalia può anche riguardare il margine utile, qualora i costi esposti e l'incidenza delle spese generali non consentano un minimo apprezzabile margine di utile d'impresa. Peraltro, pur escludendosi che un concorrente possa produrre un'offerta economica sguarnita di qualsiasi previsione utile, **non sussiste una quota di utile rigida al di sotto della quale la proposta dell'appaltatore debba considerarsi incongrua per definizione;**

*E) Indicazione Analitica degli Oneri della Sicurezza già dichiarati in sede di offerta*

Nella dichiarazione di offerta economica contenuta nella busta C presentata dalla ditta ARKIDEA S.R.L. vengono dichiarati costi in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro per € 9.208,05.

Nel documento "RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DEL PREZZO OFFERTO" non è stata fornita alcuna giustificazione circa l'importo dei costi della sicurezza aziendale indicati in € 9.208,05.



Per verificare la congruità degli oneri sicurezza aziendale dichiarati, è stata effettuata una valutazione tramite la metodologia ITACA (Istituto per l'Innovazione e la Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale).

Di seguito la formula adottata:

$$\text{OAP} = (\text{OTSA}) \times (\text{IOSA})$$

Dove:

OAP: Oneri Aziendali Presunti

OTSA: Incidenza Oneri totali della sicurezza aziendale storici presunti

IOSA: Importo offerto specifico appalto

ISO: Importo sicurezza offerto

La formula proposta presuppone una stima convenzionale degli OTSA da parte della stazione appaltante variabile tra il 3% e il 5% delle spese generali sostenute dall'operatore economico, queste ultime valutate pari ad una percentuale variabile tra il 13% e il 17% ai sensi dell'art. 32 c.2 del D.P.R. 207/2010.

$$\text{OTSA} = 3\% + 5\% \text{ del } (13\% + 17\%)$$

Da tale verifica emerge che l'importo degli oneri di sicurezza aziendale offerto dall'operatore risulta superiore agli oneri aziendali presunti e determinati attraverso la suddetta metodologia in considerazione di un valore medio di spese generali attestato al 15%, pertanto si attesta ragionevolmente la congruità degli oneri indicati rispetto all'offerta.

## VERIFICA CONGRUITA' ONERI SICUREZZA AZIENDALE - ITACA

OAP = (OT SA) x (IOSA)					
VALORI OT SA					
	13%	14%	15%	16%	17%
3%	0,0039	0,0042	0,0045	0,0048	0,0051
4%	0,0052	0,0056	0,006	0,0064	0,0068
5%	0,0065	0,007	0,0075	0,008	0,0085
IOSA				€	1.212.894,86
VALORI OAP					
	€ 4.730,29	€ 5.094,16	€ 5.458,03	€ 5.821,90	€ 6.185,76
	€ 6.307,05	€ 6.792,21	€ 7.277,37	€ 7.762,53	€ 8.247,69
	€ 7.883,82	€ 8.490,26	€ 9.096,71	€ 9.703,16	€ 10.309,61
<b>Costi Sicurezza Aziendale Dichiarati</b>				<b>€</b>	<b>9.208,05</b>

**2) Le soluzioni tecniche prescelte o le condizioni eccezionalmente favorevoli di cui dispone l'offerente per fornire i prodotti, per prestare i servizi o per eseguire i lavori**

Dalla lettura della relazione giustificativa emerge quanto segue:

*"- il Direttore di Cantiere della commessa sarà l'Arch. Rosario Buontempo supportato dall'Ing. Davide Naccarato ( direttore Tecnico dell'Impresa Mandante Naccarato sas), già direttori tecnici operati nel settore, con pluriennale esperienza nel comune di Villapiana e nei comuni vicini, il quale procederà preliminarmente al confronto congiunto con fornitori ed i tecnici delle case costruttrici al fine di scegliere la soluzione ottimale, ad un costo sostenibile, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni della Direzione dei Lavori;*

*- Il magazzino, lo studio ed i depositi funzionale all'organizzazione del cantiere sia di questa impresa che degli installatori sono ubicati nel Comune di Villapiana, ciò consente un pre-assemblaggio degli impianti e dei manufatti nei laboratori e riduce al minimo le problematiche di cantiere;*

*- negli ultimi anni le condizioni di mercato hanno indotto questa impresa all'acquisizione di commesse simili, le quali hanno creato una rete di rapporti commerciali che garantiscono una maggiore capacità negoziale e quindi la possibilità di ottenere condizioni di acquisto eccezionalmente favorevoli, date le considerevoli quantità impegnate in queste commesse in fase di esecuzione e di prossima programmazione;*




- la presenza consolidata sul mercato da decenni, qualcosa in più di una semplice sfida imprenditoriale, la creazione ed il mantenimento di rapporti commerciali ed interpersonali corretti, la capacità di pensare e di agire con lungimiranza nel rispetto dei dipendenti e dei collaboratori, consentono di raggiungere buoni risultati ad un costo contenuto”.

### 3) L'originalità dei lavori, delle forniture o dei servizi prestati o del metodo di costruzione.

Dalla lettura della relazione giustificativa emerge quanto segue:

*“Dopo aver esaminato il progetto originario si è potuto valutare su più fronti le migliorie da adottare e da parte di questa Impresa è risultata di maggiore interessa la scelta di una facciata continua con caratteristiche ampiamente migliori rispetto a quelle previste in progetto.*

*Viste le caratteristiche plano-altimetriche e l'ubicazione dell'edificio, considerata l'intima conoscenza dei luoghi e delle temperature particolarmente rigide degli ultimi anni, hanno imposto un'attenzione particolare allo studio della facciata continua prevista in progetto con Montante e Traversi – Tipo MAFC50 in alluminio a taglio termico.*

*In questa direzione, l'impresa ha proposto la realizzazione di facciate continue in alluminio a taglio termico che consentiranno di poter inserire superfici vetrate stratificate con diverse camere. Le facciate proposte garantiranno elevato isolamento termico, notevolmente superiore rispetto al progetto in appalto.*

*La composizione stratificata permette al vetro di rispondere a svariate esigenze di sicurezza quali: protezione delle persone dal rischio di ferite dovute sia a frammenti di vetro liberi, rotti o taglienti, sia a caduta nel vuoto; protezione e sicurezza contro atti di vandalismo; protezione contro le armi da fuoco; protezione contro le esplosioni. Oltre alle migliori prestazioni summenzionate, in termini di sicurezza, la tipologia di vetro proposta dalla scrivente impresa sarà più performante anche in termini energetici: le vetrate saranno costituite infatti da doppio vetro stratificato con interposta una camera da 12 mm di gas argon 90%, che agisce da barriera termica, riducendo il trasferimento di calore tra l'interno e l'esterno della finestra.*

*La composizione delle squadre che verranno impiegate per l'esecuzione dei lavori, sarà formata da personale residente nel Comune di Villapiana, attualmente impegnata in lavori simili in capo ad altre imprese dirette dal sottoscritto Amministratore Unico Arch. Rosario Buontempo che da decenni opera con serietà e professionalità nel Comune di Villapiana, ciò consente una notevole limitazione dei costi dovuti agli spostamenti ed agli oneri di trasferta; Stessa cosa dicasi per l'impresa Mandante che dovrà effettuare le lavorazioni in OG11 (impianti), la quale rappresentata dall'ing. Francesco Naccarato ha già realizzato nei Comuni limitrofi interventi di costruzione e riqualificazione energetica di scuole.*

*- I subappaltatori che verranno impiegati nell'esecuzione dei lavori, collaborano abitualmente con questa impresa, ed hanno sedi, laboratori e depositi, nel Comune di Villapiana;*



- questa impresa, ha già il possesso di magazzini e depositi nel Comune di Villapiana, di proprietà diretta della società ARKIDEA s.r.l. e/o dalle altre imprese di riferimento amministrato dallo stesso Arch. Rosario Buontempo.

- la direzione del cantiere e la gestione della commessa saranno svolte nella sede operativa della società ARKIDEA s.r.l., presso lo studio dell'Arch. Rosario Buontempo, ubicato nello stesso comune nelle immediate vicinanze del cantiere in costruzione.

i noli e trasporti indicati nelle analisi di prezzo allegate non sono stati variati rispetto a quelli indicati nel Prezziario Regionale 2022, ma questa impresa prevede un costo notevolmente inferiore, essendo le macchine ed attrezzature necessarie per l'esecuzione dei lavori di proprietà diretta della società ARKIDEA s.r.l. e NACCARATO SAS e/o dalle altre imprese di riferimento amministrato dall'Arch. Rosario Buontempo, in questo caso, queste ultime, accetteranno un prezzo calmierato rispetto ai prezzi di mercato.

Il raggruppamento delle attività: direzionali ed operative, nello stesso Comune, consente una più efficiente organizzazione del lavoro, e determina un notevole abbattimento dei costi delle spese generali, nell'economia dell'intero processo costruttivo".

Per le superiori ragioni, il Rup ritiene che le giustificazioni prodotte dal concorrente ARKIDEA S.R.L. siano idonee a dimostrare la non anomalia dell'offerta presentata e, pertanto, la sua congruità, non ritenendo dunque necessario acquisire nuovi chiarimenti o giustificazioni.

Di tutto ciò si è redatto il presente verbale che viene sottoscritto dal competente RUP e dai componenti la Commissione per presa visione e condivisione.

Alle ore 19:00 la seduta si conclude ed il presente verbale e gli atti ad esso allegati sono rimessi alla Commissione Giudicatrice per le determinazioni di propria competenza.

Villapiana, 15/06/2023

Il RUP

Geom. Domenico ARMENTANO



I Componenti della Commissione

Ing. Attilio CAVALIERE



Ing. Giovanni DRAMISINO

Ing. Massimo SCUDERI



